



# ANATOLE FRANCE

Résidence étudiante  
Nanterre Université



**EPADESA**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT  
DE LA DÉFENSE SEINE ARCHE  
OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

Un programme réalisé dans le cadre  
de l'Opération d'Intérêt National  
de La Défense Seine Arche

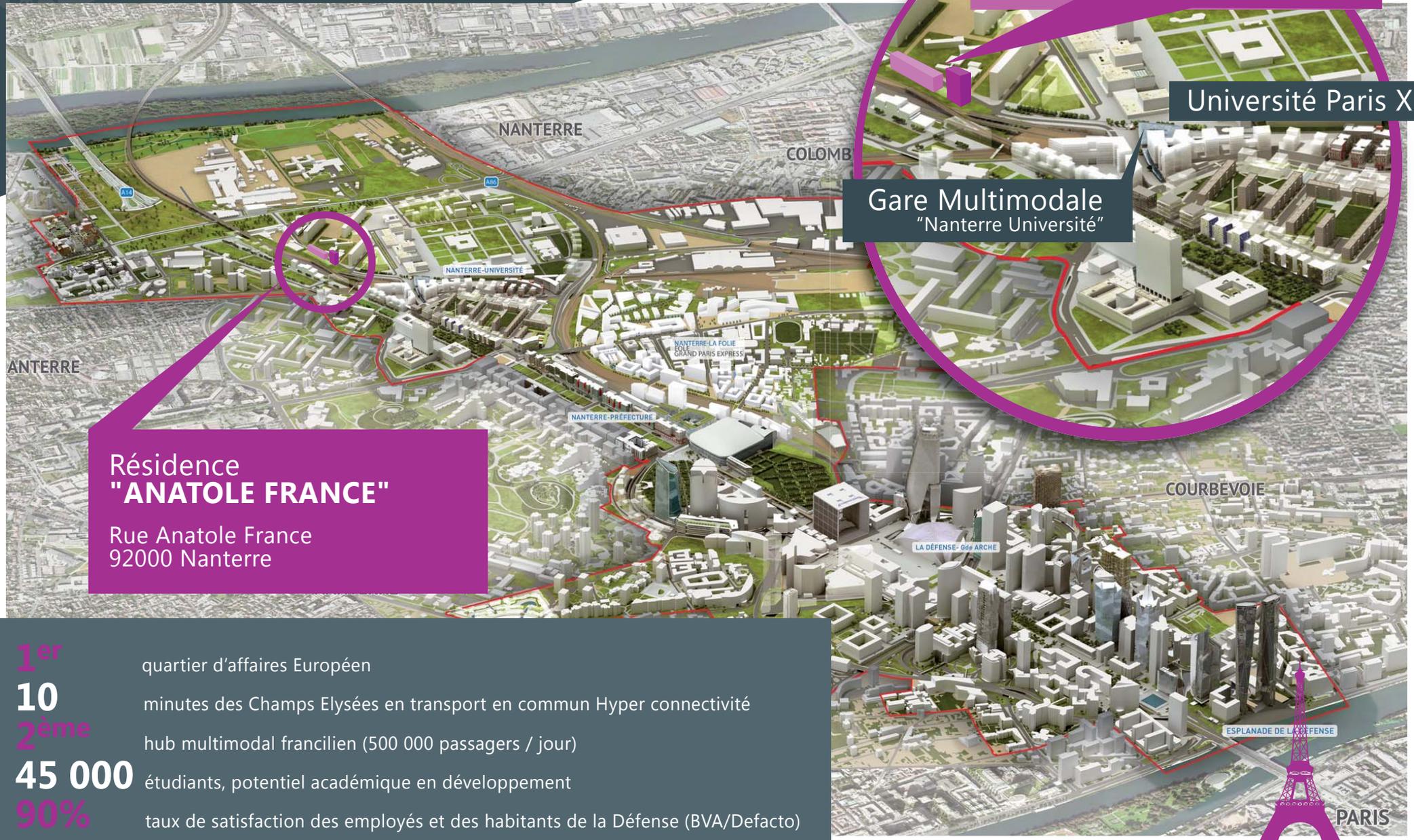
[www.epadesa.fr](http://www.epadesa.fr)

nous donnons vie à la ville



# LA DEFENSE SEINE ARCHE

## L'espace à investir



Campus Numérique "Ynov"

Résidence "ANATOLE FRANCE"

Université Paris X

Gare Multimodale "Nanterre Université"

Résidence "ANATOLE FRANCE"

Rue Anatole France  
92000 Nanterre

1<sup>er</sup>

quartier d'affaires Européen

10

minutes des Champs Elysées en transport en commun Hyper connectivité

2<sup>ème</sup>

hub multimodal francilien (500 000 passagers / jour)

45 000

étudiants, potentiel académique en développement

90%

taux de satisfaction des employés et des habitants de la Défense (BVA/Defacto)

ESPLANADE DE LA DÉFENSE

PARIS

# NANTERRE

## Capitale des Hauts-de-Seine

**P**réfecture des Hauts-de-Seine et au cœur du grand projet Seine Arche piloté par l'EPADESA, partie intégrante du futur Grand-Paris, Nanterre abrite le plus grand quartier d'affaires d'Europe ainsi que le deuxième pôle universitaire de France. Son emplacement stratégique aux portes de Paris couplé à l'exceptionnelle attractivité du quartier de la Défense et son réseau de communication hors du commun font de Nanterre la ville idéale pour un investissement immobilier offrant d'excellentes perspectives de valorisation.



Université Paris X Nanterre



Nouvelle gare multimodale  
Nanterre Université



La Défense, 1er quartier d'affaires Européen

# EPADESA

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT  
DE LA DÉFENSE SEINE ARCHE  
OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

Un programme réalisé dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National de La Défense Seine Arche.

L'Établissement public d'aménagement de La Défense Seine Arche (Epadesa) conduit les études et la mise en œuvre d'un des projets urbains majeurs de l'Ouest parisien. Le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) de 564 hectares, est situé sur les communes de Courbevoie, la Garenne-Colombes, Nanterre et Puteaux. Ce caractère d'intérêt national est justifié par la présence du premier quartier d'affaires européen, qui fait l'objet d'un plan de renouvellement et du projet de recomposition et de développement urbain de Seine Arche structuré autour de 20 Terrasses actuellement en cours de réalisation qui prolongent l'axe historique. Ce territoire accueillera les infrastructures de transports du Grand Paris (Eole, Grand Paris Express...).

[www.epadesa.fr](http://www.epadesa.fr)

# LA DEFENSE SEINE ARCHE

## Une situation exceptionnelle !

**A**u pied de la nouvelle gare multimodale de Nanterre-Université, la résidence n'est pas simplement à proximité immédiate du pôle universitaire de Nanterre et de ses 31 500 étudiants, elle est directement reliée au nouveau Campus numérique YNOV par un vaste parvis et des espaces plantés.



# ANATOLE FRANCE

## Une résidence contemporaine aux lignes épurées



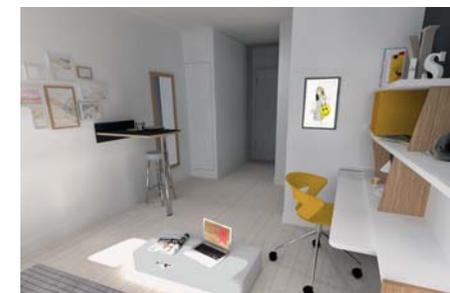
HABITAT &  
ENVIRONNEMENT

**F**igure de proue d'un quartier en pleine mutation, le programme de 10 500 m<sup>2</sup> (SDP) conçu par la très réputée agence d'architecture Suzel Brout comprend un campus numérique tout en transparence avec une façade vitrée côté rue Anatole France.

La résidence étudiante accolée au campus se positionne en tête de terrain, à proximité immédiate de la nouvelle gare multimodale Nanterre-Université et profite des dernières normes en matière d'**acoustique et d'isolation thermique**. Sur 9 étages au total, son architecture plus compacte et tournée vers l'intérieur privilégie l'intimité et le confort des résidents avec de généreux espaces communs comprenant une salle de déjeuner, une salle de sport, un local à vélos, une bagagerie.

Un régisseur, logé sur place pour faciliter la vie quotidienne des étudiants, assure la gestion et l'entretien de la résidence.

Les 130 appartements de 17 à 25m<sup>2</sup> offrent des espaces intérieurs parfaitement conçus avec une cuisine équipée : placards aménagés, plaques vitrocéramiques deux feux, hotte aspirante et réfrigérateur. Les salles de bains disposent d'une douche avec receveur ultra-plat et d'un meuble-vasque avec miroir. Pour le plus grand confort des résidents, le chauffage des logements sera assuré par production d'eau chaude collective et solaire, les connections téléphoniques et informatiques compléteront l'équipement de chaque appartement.



### Des appartements meublés tout équipés

- Une cuisine toute équipée avec placards aménagés, plaques vitrocéramiques, hotte aspirante, réfrigérateur,
- Salle de bains équipée et douche avec receveur ultra-plat, carrelage et faïence sur toute hauteur
- Chauffage par production d'eau chaude collective et solaire
- Séjour et cuisine : murs en toile de verre peinte et sol PVC pour leur excellente durabilité

### SI FACILEMENT ACCESSIBLE !



**Nanterre Université :**  
5 minutes de la gare de la Défense, 10 à 15 minutes des stations Auber ou Chatelet Les Halles



**Nanterre Université :**  
15 minutes de la gare de la gare Saint-Lazare



Accès rapide au boulevard circulaire de la Défense et aux autoroutes A86 et A14



Accès immédiat à pied à l'université Paris X

# LA DEFENSE SEINE ARCHE



## La demande de logements étudiants : Jusqu'à 10 fois supérieure à l'offre en région parisienne

**S**elon une étude réalisée par IPSOS en 2011, 60% des étudiants quittent le domicile familial pour poursuivre des études supérieures contre seulement 45% trois ans plus tôt.

Avec **2 466 500 étudiants** en enseignement supérieur, on compte aujourd'hui une pénurie de logements étudiants particulièrement marquée en Ile de France avec une moyenne de seulement 5 places pour 100 étudiants (source OVE 2013).

Toujours en 2011, le site mon-logement-etudiant.fr a constaté qu'il y a en moyenne **5,3 fois plus de demandes que de logements disponibles**. Selon un ratio offres/demandes, le site a effectué un classement général des métropoles de plus de 400 000 habitants et le constat est alarmant ; 4,2 fois plus de demandes à Strasbourg que de places disponibles, 5,9 à Lille et jusqu'à 7,2 fois plus de demandes que de places à Lyon. **A Paris, la situation est catastrophique : 10,8 fois plus de demandes que de places pour Paris et la région Île-de-France.**

**S'**appuyant sur un marché très porteur et lisible lié à un déficit structurel de logements étudiants, l'investissement en résidence étudiante est une opportunité patrimoniale aux multiples avantages aujourd'hui plébiscitée par de nombreux investisseurs institutionnels et privés.

### **NEMEA, un gestionnaire de renom**

UN GROUPE EN PLEINE EXPANSION, AUTONOME ET VERITABLE REFERENCE SUR LE MARCHÉ

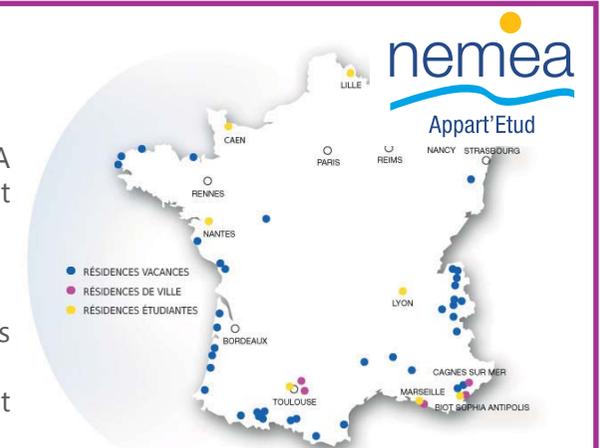
Le Groupe NEMEA a assuré son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création en 1994.

Le groupe bénéficie d'une forte autonomie financière. Pour accompagner son développement, le groupe NEMEA a renforcé son partenariat avec le groupe Crédit Agricole en faisant intervenir à son capital Grand Sud Ouest Capital (GSO Capital) et Crédit Agricole Aquitaine Expansion (C2AE).

### **NEMEA-APPART'ETUD : RÉSIDENCES AVEC SERVICES POUR ÉTUDIANTS**

Fort de son expérience le Groupe NEMEA développe son activité de gestion de résidences étudiantes proches des plus grands sites universitaires, des pôles d'activité ou des centres villes.

Les résidences NEMEA Appart'Etud répondent aux besoins de logement des étudiants ou des stagiaires en offrant des appartements meublés et entièrement équipés et une large gamme de services associés.



## Constituez vous un patrimoine immobilier premium en profitant des avantages de la location meublée



### 5 bonnes raisons d'investir sur



- Un emplacement exceptionnel intégré au nouveau campus numérique YNOV sur un secteur à fort potentiel de valorisation
- Un investissement de 1er choix sur un programme immobilier remarquable, labellisé (Habitat & Environnement profil A), conçu par la réputée agence d'architecture Suzel Brout et réalisé par ICADE Promotion
- Une Récupération de la TVA acquittée sur votre acquisition\*\* et accès aux avantages du statut LMNP
- Des revenus définis au travers d'un bail commercial de 11 ans et 11 mois renouvelable
- Une gestion confiée à Nemea Appart'Etud, groupe NEMEA acteur de référence sur le marché

- ▶ Des revenus clairement définis au travers d'un bail commercial signé avec NEMEA Appart'Etud, filiale du groupe NEMEA sur une durée de 11 ans et 11 mois renouvelable.
- ▶ L'exploitant NEMEA prend à sa charge l'entretien courant de votre bien pendant toute la durée du bail\*.
- ▶ La récupération de la TVA (Taux 20% en vigueur au 1er janvier 2015) acquittée sur votre acquisition\*\*.
- ▶ Au choix 2 statuts de loueur en Meublé Non Professionnel(1) particulièrement attractifs fiscalement :
  - 1) le dispositif Censi-Bouvard vous permet de profiter d'une réduction d'impôt (Additionnelle au statut LMNP sans faculté d'amortissement) de 11 % du prix de revient, étalée sur 9 ans\*\*\*.
  - 2) le statut LMNP classique (régime réel) amortissable permet de déduire de vos recettes les charges liées à votre investissement (intérêts d'emprunt, taxes, etc...) mais également les amortissements sur votre prix de revient immobilier et mobilier (hors charges foncières), avec comme conséquence la possibilité de profiter de revenus locatifs défiscalisés pendant deux à trois décennies si vous avez recours à un prêt\*\*\*\*.

(1) Consultez votre conseiller en gestion de patrimoine pour connaître les conditions d'éligibilité au statut LMNP. Pour vous assurer que cette offre réponde à vos objectifs et à votre situation financière, patrimoniale et fiscale, une étude patrimoniale personnalisée réalisée par un professionnel du patrimoine est nécessaire afin d'appréhender toute la portée et les risques inhérents à cette opération.



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

\* L'exploitant supportera les charges courantes d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble supportées habituellement à un propriétaire (chauffage, électricité, eau...) tant pour les parties communes que privatives. Les dépenses à la charge du bailleur sont détaillées dans le projet de bail Néméa. Les charges relatives à l'article 606 du Code Civil, restent dues par le bailleur conformément aux dispositions de la loi du 18 juin 2014, son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014. (Pour plus de précisions, se référer au projet de bail intégré au dossier de réservation, document contractuel). Le propriétaire du bien reste redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

\*\* Art. 261D 4° b du code Général des Impôts : non exonération - récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services et sous condition de détention dans le cadre du régime des BIC.

\*\*\* Réduction d'impôt égale à 11 % du montant de votre investissement calculée sur le prix de revient hors taxes et hors mobilier, retenu dans la limite de 300 000 € (Article 199 sexvicies du CGI). Le prix de revient s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition dont honoraires notaires, commissions aux intermédiaires. Cette réduction d'impôt, répartie sur 9 ans à compter de l'année d'achèvement du bien. Investissement soumis au plafonnement global des niches fiscales. Consultez votre conseiller en gestion de patrimoine pour plus d'informations.

\*\*\*\* Suivant les conditions d'emprunt et d'amortissement prises en compte, consultez votre conseiller en gestion de patrimoine pour plus d'informations.

# ANATOLE FRANCE Informations générales

Exemple lot n°22	Mobilier HT	Total HT	TVA récupérable(4)	TOTAL TTC hors frais Acquisition	Provision frais d'emprunt	Provision frais d'acte
122 800 €	2 950 €	125 750 €	25 150 €	150 900 €	3100 €	3600 €

## Caractéristiques principales

Date d'achèvement des travaux prévisionnelle	: 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017
Nombre de lots	: 130 lots
Certification programme	: Label Habitat & Environnement profil A
Cabinet d'architecture	: Agence Architecture Suzel Brout
Promoteur – constructeur	: SCCV CARENA - ICADE PROMOTION
Eligibilité du support (1)	: LMP / LMNP CLASSIQUE / CENSI BOUVARD
Récupération de TVA(4)	: <b>OUI</b> / NON
Investisseurs propriétaires des PP+PC(2)	: <b>OUI</b> / NON
Bail commercial 11ans et 11 mois renouvelable	: <b>OUI</b> / NON
Revalorisation des loyers	: Annuelle (3)
Proposition Mission comptable Investisseurs	: ERECApluriel
Gestionnaire preneur à bail	: NEMEA-Appart'etud

Votre conseiller en gestion de patrimoine vous guide et vous accompagne.  
Pour vous assurer que cette offre immobilière réponde à vos objectifs et à votre situation financière, patrimoniale et fiscale, une étude patrimoniale personnalisée réalisée par un professionnel du patrimoine est nécessaire afin d'appréhender toute la portée et les risques inhérents à cette opération.

(1) Sous réserve de respect des conditions d'éligibilité – consultez votre conseiller en gestion de patrimoine pour plus d'informations. Dans le cadre du dispositif Censi-boulevard, article 199 sexvicies du CGI pour une acquisition jusqu'au 31 décembre 2016 par contribuable français en résidence de services et location meublée pendant 9 ans minimum.

(2) PP + PC : Parties Privatives + Tantièmes des Parties Communes de la résidence.

(3) Selon conditions précisées dans le projet de bail commercial du programme.

(4) Art. 261D 4° b du code Général des Impôts : non exonération - récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services et sous condition de détention dans le cadre du régime des BIC.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiqués à titre d'information et n'ont aucune valeur contractuelle. Toute reproduction, publication ou utilisation web, même partielle des textes ou des photos, est interdite sans autorisation préalable écrite d'OMA&CO. Crédits photos : Fotolia®, Epadesa.

nous donnons vie à la ville



Société immobilière d'investissement cotée filiale de la Caisse des Dépôts, Icade est un acteur majeur du Grand Paris et du développement territorial capable d'apporter des solutions globales, durables, innovantes et adaptées aux besoins de ses clients et aux enjeux de la ville de demain. ICADE PROMOTION intervient exclusivement en qualité de co-promoteur de l'opération Anatole France.



Valoxia, acteur de référence sur le marché de l'investissement immobilier locatif depuis 15 ans, vous conseille dans l'investissement immobilier le plus efficace pour développer un patrimoine de façon pertinente à travers des produits immobiliers de qualité.

Découvrez tous nos autres programmes immobiliers sur  
[www.valoxia.com](http://www.valoxia.com)